

## **Risques encourus au titre du changement de la destination d'un local tel qu'autorisé initialement**

### **Risks related to the change of use of a premises as initially authorized**

**Najlae SABRI**

Doctorante

Université Mohammed V- Rabat - FSJES-Souissi

Laboratoire d'études et de recherches juridiques et politiques (LERJP)

Maroc

**Najlae\_sabri@um5.ac.ma**

**Saida GUENBOUR**

Enseignant chercheur

Université Mohammed V- Rabat - FSJES-Souissi

Laboratoire d'études et de recherches juridiques et politiques (LERJP)

Maroc

**Date de soumission :** 07/10/2022

**Date d'acceptation :** 19/11/2022

**Pour citer cet article :**

SABRI N & GUENBOUR S. (2022) « Risques encourus au titre du changement de la destination d'un local tel qu'autorisé initialement », Revue Internationale du Chercheur « Volume 3 : Numéro 4 » pp : 194 – 216

## Résumé

Le Maroc est un pays en voie de développement qui ambitionne au développement économique et social. Il a été en proie à des problèmes survenus lors de la construction.

La question de l'habitat et du logement est érigée en priorité nationale, suite aux Hautes Directives Royales visant à promouvoir un logement décent pour toute la population. « ... nous ne saurions préserver au citoyen sa dignité qu'en lui assurant un logement décent » (Extrait du discours de Sa Majesté le Roi Mohammed VI que Dieu l'Assiste prononcé le 11 octobre 2002 à l'occasion de l'ouverture de la première année de la 7<sup>ème</sup> législature).

Force est de constater qu'il est primordial de disposer d'un cadre juridique approprié qui incorpore la nécessité d'une construction durable à toutes les étapes du processus c'est-à-dire la conception, construction, fonctionnement de l'habitat et déconstruction de celui-ci. Cependant, confrontées à la pratique, les lourdes obligations, susceptibles d'être mises en place sont parfois complexes à mettre en œuvre, notamment lorsqu'elles se révèlent difficilement compatibles avec certains impératifs de la vie des affaires. En effet, c'est parfois de manière purement fortuite que l'utilisation d'un l'immeuble s'avère ne pas coïncider avec sa destination ou sous-destination.

Afin d'avoir une vision la plus complète possible des problématiques en matière de respect des obligations découlant de l'obtention de l'autorisation de construire pouvant être soulevées dans le cadre des constructions commerciales, cet article traitera non seulement de la question des risques encourus au titre du non-respect du permis de construire ou du permis de construire modificatif mais également de la responsabilité du locataire en raison du changement de la destination initiale d'un local telle qu'autorisée dans les plans *Ne Varietur* et ce sans l'obtention de l'accord du bailleur.

**Mots clés :** « Autorisation de construire ; permis modificatif ; changement d'affectation ; responsabilité pénale ; règles de constructions et d'urbanisme ».

## Abstract

Morocco is a developing country. The country aspires to achieve economic and social development. It faces problems arising from the construction process.

The issue of habitat and housing is a national priority, following the High Royal Directives aimed at promoting decent housing for the entire population. "...we can only preserve the dignity of the citizen by providing him with decent housing (Extract from the speech of His Majesty King Mohammed VI may God assist him delivered on October 11, 2002 on the occasion of the opening of the first year of the 7<sup>th</sup> legislature).

The most important thing is to have an adequate legal framework that integrates the imperatives of sustainable construction in all stages of the process, namely, design, construction, operation of the habitat and deconstruction of the latter. However, when confronted with practice, the heavy obligations likely to be put in place are sometimes complex to implement, particularly when they prove difficult to reconcile with certain business imperatives. Indeed, it is sometimes purely by chance that the use of a building does not coincide with its purpose or sub-purpose. In order to have the most complete vision possible of the problems of compliance with the obligations arising from the obtaining of building permits that may be raised in the context of commercial constructions, this article will deal not only with the question of the risks incurred by the failure to comply with the Building Permit or the Amending Building Permit but also with the responsibility of the tenant due to the change of the initial destination of a premises as authorized in the Plans of Variation and without obtaining the agreement of the landlord.

**Keywords:** «Building permit; Modifying permit; Change of affectation; Criminal liability; Construction and urban planning rules».

## Introduction

L'urbanisme est à l'origine de nombreuses infractions, réprimant aussi bien les manquements aux dispositions d'urbanisme générales ou locales que la violation d'une procédure d'autorisation.

Faire face aux enjeux démographiques et urbains, dans le cadre de la compétitivité des territoires et de leur réelle capacité à attirer les capitaux et à favoriser le développement économique et social, en adoptant des référentiels techniques et des procédures de contrôle de la conduite des travaux, d'octroi des autorisations constituent une priorité majeure des pouvoirs publics.

Ces référentiels permettent ainsi d'harmoniser les réglementations et les procédures, de formaliser et d'établir des règles et normes techniques de sécurité et de performance énergétique, d'établir des règles de bonne gouvernance, d'établir des principes uniques, de définir les responsabilités des acteurs, de maîtriser les délais ultimes, de renforcer l'intervention des professionnels, de fixer les modalités du processus de dématérialisation et intégrer le secteur dans les processus de durabilité et de résilience

En parallèle, l'Etat ne cesse de lutter contre l'habitat anarchique ou non réglementaire. Cette catégorie inclut aussi bien les constructions réalisées sans permis ou sans se conformer aux plans autorisés, les lotissements clandestins, ainsi que les habitats édifiés sur des zones non constructibles (lits des oueds, fronts de falaise...).

De son côté, l'inspection générale de l'administration territoriale a réalisé un rapport qui corrobore les dénonciations émises par le wali de Rabat-Salé-Kenitra. Le Wali de la région de Rabat-Salé-Kénitra, Mohamed Yacoubi a adressé une correspondance à la ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Fatima-Zahra Mansouri, pour mettre en exergue le contrôle et le suivi des autorisations de lotir, de construire ou d'aménagement et surtout les circuits d'obtention du Permis d'habiter et du Certificat de conformité. Cette correspondance prouve que des architectes émettent des Certificats de conformité alors que la délivrance de ce genre d'attestations est le devoir d'une commission de contrôle relevant de ses pouvoirs, même si l'article 49 du règlement général de construction (RGC) fait référence à « *l'attestation de l'architecte, certifiant la conformité des travaux réalisés aux plans architecturaux et aux indications du permis de construire* ».

Le rapport met en avant plusieurs dysfonctionnements relatifs au non-respect de la réglementation en vigueur : délivrance de permis de construire sur des lots de terrain issus d'un morcellement illégal et remise d'autorisations de raccordement au réseau électrique en l'absence d'autorisation de construire. Il y a aussi le fait que certains adjoints du président de commune accordent des autorisations de construire sans disposer de délégation de signature dans le domaine de l'urbanisme.

La réalisation d'un projet de construction reste subordonnée à l'obtention des autorisations nécessaires, dont le permis de construire pour un nouveau bâtiment ou le permis de réfection pour un bâtiment existant, lorsque ceux-ci sont localisés dans des lotissements autorisés, et ce en application de la législation relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitations (Recueil de la Règlementation Technique relative à la Construction Tome 2 : Exécution et exploitation des bâtiments Edition 1 Version 2020).

Le permis de construire, qu'il soit exprès ou tacite, est périmé si les travaux relatifs aux fondations de l'ouvrage prévus au plan autorisé, n'ont pas débuté à l'expiration d'un délai d'un an qui court à partir de la date de la délivrance du permis ou de l'expiration du délai de deux mois visés aux articles 48 et 49 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme.

L'objectif de cet article est de faire un tour d'horizon des lois en matière de responsabilité des dirigeants des sociétés commerciales au Maroc en ce qui concerne les violations de la réglementation afférente à l'urbanisme, plus particulièrement le non-respect des autorisations de construire. L'accent est mis sur la responsabilité pénale.

Force est de constater, qu'au Maroc, les infractions au Code de l'urbanisme sont monnaies courantes. Raison pour laquelle, notre travail de recherche traite la problématique du défi de la mise en place d'un cadre juridique adéquat intégrant les impératifs de la construction durable dans toutes les étapes du processus.

Ce sera alors l'occasion de chercher à présenter les conclusions de l'analyse de la réglementation applicable pour les besoins de la détermination des risques encourus au titre du non-respect des dispositions légales applicables en la matière.

A cet effet, nous avons cherché à répondre aux questions suivantes, à savoir :

- Quels sont les risques encourus en cas de non-respect du permis de construire ou du permis de construire modificatif dans la construction ?



- Quid des conséquences découlant du non-respect par un locataire de la destination initiale d'un local telle qu'autorisée dans les plans *Ne Varietur* et ce sans l'obtention de l'accord du Bailleur ?
- A qui incombe la responsabilité pénale du fait du changement de destination des locaux ?
- Quid de la responsabilité civile des mandataires sociaux en cas de non-respect de l'affectation ?

Au cours de notre travail, nous allons examiner les conditions nécessaires afin de disposer valablement du permis de construire ou du permis de construire modificatif. Dans cette perspective, nous examinerons également les exigences qui existent pour l'obtention du certificat de conformité. Cette démarche nous permettra d'aborder des questions fondamentales en matière de risques encourus en cas de non-respect du permis de construire ou du permis de construire modificatif dans la construction.

Enfin, nous étudierons les principales règles applicables en termes de responsabilité engagée du fait du changement de destination des locaux. A l'issue de notre étude, nous conclurons en résumant les principaux points soulevés au cours de notre analyse.

### **1. Modalités d'obtention du permis de construire**

Le permis de construire constitue l'acte juridique par lequel la collectivité, dans le respect des documents d'urbanisme, exerce ses compétences en matière d'aménagement. Pour les maîtres d'ouvrage, c'est le document qui détermine et encadre la réalisation des travaux de construction ; Clef de voûte des politiques d'aménagement, le régime applicable à l'obtention du permis de construire fait régulièrement l'objet de réformes visant à favoriser la construction (logement, commerces, équipements, etc.) et à lutter contre l'étalement urbain<sup>1</sup>.

Aujourd'hui, bien que la législation ait été élaborée, mise à jour et ajustée, cette harmonie n'existe plus, car la pratique n'est plus conforme à la loi. C'est ainsi que surgissent les lotissements et les constructions qui enfreignent la réglementation applicable.

---

<sup>1</sup> François-Charles Bernard, Patrick Durand, Julia Garnier, Caroline Marrot, « Permis de construire et autorisations d'urbanisme ; Études préalables, délivrance, mise en œuvre ». Collection Pratique du droit, 2eme édition. parution le 26/06/2019.

En France, les permis de construire et le régime d'autorisations d'urbanisme sont régulièrement révisés pour refléter la politique publique en matière de logement. Les dernières réformes introduites pour faciliter les travaux de construction (ordonnances d'octobre 2013, loi ALUR, loi Macron) ont ainsi modifié les règles d'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'autorisation de construction est un document officiel qui autorise la construction ou la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre.

Cette autorisation est délivrée par les autorités urbanistiques concernées et suppose la réunion de plusieurs conditions et il est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires par le président du conseil communal.

39.546 dossiers de permis de construire ont été traités au cours des six premiers mois de l'année 2022 avec 6.888 demandes examinées au seul mois de juin, à en croire les récentes statistiques urbanistiques de la plateforme Rokhas (Rokhas est une plateforme collaborative élaborée principalement pour permettre la gestion de bout en bout du processus de délivrance des autorisations à caractère économique. Toutefois, la fonction principale de ladite plateforme, à savoir l'accélération du processus d'obtention des autorisations relatives à la construction, ne semble pas être assurée).

### **1.1. Démarches pour l'obtention du permis de construire**

Après l'acquisition du terrain, le propriétaire doit respecter certaines procédures administratives avant d'entamer la construction. La première est l'obtention du permis de construction pour laquelle il faut faire appel à un architecte, un géomètre topographe et un bureau d'études afin de produire les différents plans et attestations nécessaires (Guide auto construction 2020).

Le dossier de demande du permis de construire consiste en un dossier administratif et un dossier technique comportant un jeu de plans incluant, plans de niveaux, coupes, façades, plan masse, plan de fondations et plan de situation. Les documents sont à fournir en plusieurs exemplaires et les informations concernant le permis de construire figurent sur les sites internet des agences urbaines des communes concernées.

La demande du permis de construire est à déposer au siège de la commune où se situera la construction. Le permis de construire est délivré par le président du conseil communal. La décision de délivrance du permis de construire est jointe d'une copie des pièces graphiques et écrites, portant la mention « *Ne Varietur* ».

Le pétitionnaire est tenu d'informer les services compétents de la commune par courrier transmis dans un délai de 48h précédant le commencement des travaux.

Le Permis de construire est délivré lorsque la construction projetée est reconnue satisfaisante aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment, celles concernant les plans de zonage et les plans d'aménagement.

A cet effet, la forme et les conditions de délivrance des autorisations et la liste des pièces exigibles découlent du décret n° 2-18-577 du 12 juin 2019 et de l'arrêté n° 337-20 du 21 janvier 2020. Concernant sa gestion dématérialisée, les procédures applicables sont définies dans l'arrêté n° 338-20 promulgué à la même date que le précédent.

Une fois que les plans sont validés et le permis de construction est délivré, le chantier peut débuter.

Dès le lancement des travaux, plusieurs visites de chantier doivent être tenues à chaque paiement de facture. Cela permet un bon avancement des travaux et de s'assurer de la conformité du chantier avec les plans et besoins initiaux.

S'agissant du permis de construire modificatif, ce dernier permet comme son nom l'indique, d'apporter des modifications à un permis de construire. Ces modifications peuvent tout d'abord être justifiées par des motifs propres au titulaire du permis de construire. Ce dernier souhaite par exemple modifier son projet pour le rendre plus esthétique ou plus fonctionnel. Elles peuvent ensuite être justifiées par des motifs juridiques. Le titulaire souhaite régulariser son permis de construire qui s'avère illégal, et qui risque en conséquence l'annulation.

## **1.2. Obtention du certificat de conformité**

Rappelons d'abord que le propriétaire ne peut occuper la construction, une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter. Ce permis est délivré par le président du conseil communal pour l'exploitation de l'habitation, sur demande de l'intéressé (assisté par l'architecte) qui doit obligatoirement comporter la déclaration de l'achèvement de la construction et l'attestation de conformité des travaux délivrée par les services compétents en matière de télécommunications (Guide auto construction 2020).

Ensuite, les autorités compétentes se fondent sur les plans portant la mention *Ne Varietur* pour délivrer le permis d'habiter. Le plan *Ne Varietur* est demandé lors de la souscription du contrat d'abonnement électricité et sert à établir correctement les montants des participations facturées aux clients.

Le permis d'habiter est délivré après récolement des travaux. Le récolement des travaux consiste à vérifier la conformité des travaux réalisés aux plans architecturaux et techniques et aux indications du permis de construire.

Le récolement des travaux est effectué par une commission composée de représentants de la préfecture ou de la province et de la commune.

Dans le cas où les travaux de construction sont dirigés par un architecte, le récolement doit être remplacé par une attestation dudit architecte. Dans ce cas, ladite attestation est jointe au dossier de la demande du permis d'habiter (Guide auto construction 2020).

## **2. Non-respect du Permis de Construire ou du Permis de Construire Modificatif dans la construction**

### **2.1. Régime applicable**

De prime abord, il y a lieu de noter que la réglementation en vigueur prévoit que L'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité ne peut être changée (Article 58 de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

Ceci dit la réglementation applicable énonce l'exception selon laquelle, le président du conseil communal peut, après accord de l'administration chargée de l'urbanisme, autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ledit changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes (Article 58 alinéa 2 de Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

Il ressort de ce qui précède, le principe de l'interdiction du changement d'affectation suite à l'obtention du certificat de conformité ainsi que l'exception relative à l'autorisation du Président du Conseil Communal dudit changement pourvu que ce dernier ne cause aucune nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.

Toutefois, la loi prévoit la possibilité de régulariser pourvu que les faits reprochés ne présentent pas un trouble grave aux règlements d'urbanisme ou de construction violés et ce par l'entremise du Président du Conseil Communal qui peut ordonner au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours ni excéder 30 jours. En effet, cet article énonce que :« Si les faits constitutifs de l'une des

infractions prévues à l'article 66 ci-dessus peuvent être apportés car ils ne présentent pas un trouble grave aux règlements d'urbanisme ou de construction violés, le Président du Conseil Communal ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours ni excéder 30 jours (Article 67 de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

- Si à l'expiration de ce délai les faits constitutifs de l'infraction ont pris fin, les poursuites de ce chef sont abandonnées.
- Si à l'expiration de ce délai le contrevenant n'a pas exécuté les ordres qui lui ont été notifiés, il est procédé comme il est prévu aux articles 68 et suivants ci-après. Le président du conseil communal informe les destinataires du procès-verbal et de la plainte des mesures qu'il a prises en application du présent article, des suites qui leur ont été réservées et du maintien ou du retrait de la plainte.

## **2.2. Sanctions applicables**

La réglementation relative à l'urbanisme vise à rationaliser les projets qui modifient l'aspect ou l'utilisation du sol et des espaces du territoire national. Cet objectif se comprend par les enjeux sociaux, économiques et environnementaux que l'évolution de l'espace urbain doit satisfaire. Dans un but de dissuasion mais aussi pour réprimer les infractions aux règles d'urbanisme, le législateur a combiné le droit pénal et le droit de l'urbanisme. Ainsi la plupart des actions qui ne respectent pas la réglementation relative à l'urbanisme ou le processus d'autorisation contrôlé par l'administration, sont susceptibles de constituer des infractions pénales.

A cet égard, la loi n°12-90 précise de manière claire et non équivoque les sanctions en cas de changement d'affectation. En effet, ladite loi énonce que lorsque les faits constatés sont constitutifs des interdictions prévues à l'article 34(...), d'un détournement d'affectation de la construction en violation de l'article 58, de la violation des règlements généraux ou communaux de construction prévus aux articles 59 et 61, ou de la violation des règlements d'urbanisme le Président du Conseil Communal dépose plainte entre les mains du Procureur du Roi compétent aux fins d'engager les poursuites à l'encontre des contrevenants. Le wali ou gouverneur concerné en est informé (Article 66 de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

De même, la réglementation applicable a mis en place des sanctions en cas de non-respect des règles édictés. Ainsi, il est prévu que lorsque l'infraction consiste (...), ou lorsque la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, (...) ou la destination de la construction, le Gouverneur peut, sur demande du Président du Conseil Communal ou d'office, et après que la plainte eut été déposée, ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières (Article 68 de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

Il est à noter qu'est considéré comme étant coauteurs des infractions à la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée et aux règlements généraux ou communaux d'urbanisme ou de construction, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction (Article 76 de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

De même, il y a lieu de rappeler qu'est puni d'une amende de 10.000 à 50.000 dirhams, quiconque édifie un bâtiment non conforme au permis qui lui a été délivré, et ce par la modification de la hauteur permise, des volumes et des implantations autorisées, ou de la surface à construire, ou de l'affectation de la construction (Article 72 de la loi 66-12 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction).

Par ailleurs, la démolition (*citons la récente affaire des irrégularités immobilières, ayant secoué la ville de Témara, a été saisie par les éléments de la brigade nationale de la police judiciaire (BNPJ). La scandaleuse affaire a conduit à la démolition de multiples résidences du projet Al Qods*) ou la construction ne fait pas obstacle à l'engagement de poursuites et ne met pas fin aux poursuites engagées (Article 70 de la Loi n°12-90 relative à l'urbanisme telle que modifiée et complétée).

Enfin, rajoutons que le cumul des infractions au titre de la Loi n°12-90 entraîne le cumul des amendes susvisées.

### **3. Responsabilité engagées Cas des dirigeants des sociétés**

En matière d'urbanisme, les infractions aux règles d'urbanisme peuvent donner lieu à des poursuites pénales. Ces violations des règles peuvent être constituées de plusieurs manières. C'est pour cela que les lois d'urbanisme s'accompagnent de mécanismes de sanctions pénales que le constructeur ne peut ignorer, bien qu'en pratique les sanctions en cas d'infractions en la matière soient plutôt légères.

Le point sur la responsabilité des dirigeants a pour objectif de faire l'état des lieux des règles en la matière au regard des dispositions applicable. En effet, Le thème de la responsabilité civile des dirigeants sociaux, de même que celui de la responsabilité pénale, d'ailleurs, fait l'objet d'un contentieux abondant, ce n'est pas nouveau. Si les derniers textes adoptés n'abordent pas frontalement la question, certains d'entre eux ont néanmoins une influence sur la responsabilité à venir des dirigeants. Que l'on songe, par exemple, à l'obligation de gérer la société « dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité », on le verra.

#### **3.1. A qui incombe la Responsabilité Pénale du fait du changement de destination des locaux ?**

L'exercice de la fonction de dirigeant d'entreprise, indépendamment de la forme juridique de la société, est de nature source de responsabilités pour le moins lourdes. Le risque inhérent est très élevé.

Il est à noter que la responsabilité pénale du chef d'entreprise – constituant l'obligation d'être responsable de l'infraction (délits, crimes) commise par lui en tant qu'auteur, co-auteurs ou complices - peut être engagée soit par la réalisation d'une infraction ou par l'omission.

La responsabilité pénale incombe au Directeur général et au Président du Conseil d'Administration dans leurs domaines respectifs de compétences. Cette règle ne fait aucun doute, car en matière pénale, la responsabilité pèse, en principe, sur l'auteur du fait érigé en infraction.

Il va sans dire que cette responsabilité pénale peut être cumulée dans la mesure où dans tous les cas où la même personne dispose simultanément de la qualité de président du conseil d'administration et de celle de directeur général et ce en tant que Président Directeur Général, elle se retrouve doublement responsable pénalement, à la fois pour les faits commis dans le cadre de la compétence du président du conseil d'administration et pour les faits perpétrés dans l'exercice des attributions du directeur général.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser que le Président Directeur Général ou le Directeur Général en leur qualité de gestionnaires sont responsables civilement et pénalement des infractions aux dispositions législatives et réglementaires. Les autres administrateurs ne sont responsables que s'ils ont contribué ou participé activement à la réalisation de l'infraction en votant par exemple une résolution ayant abouti à la réalisation de l'infraction.

### **3.1.1 Dans le cadre des règles légales et réglementaires en matière de constructions :**

Il ne fait aucun doute que la responsabilité pénale du fait du non-respect des règles de constructions, d'urbanisme incombe au titulaire du permis de construire à savoir le propriétaire, en ce sens que tous contraventions ou délits relevés en ces matières est mise à la charge du titulaire du permis de construire, y compris lorsque les travaux consommant lesdits contraventions ou délits sont réalisés par autrui, des locataires, notamment.

Autrement dit, le risque pénal pèse sur le bailleur/propriétaire des locaux loués si le changement d'affectation est réalisé par les locataires en violation des règles de constructions et d'urbanisme du moment qu'il est propriétaire, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants de la loi n° 66-12.

Quid toutefois lorsqu'il résulte de cette violation des règles de constructions et d'urbanisme des atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui ? Dans cette hypothèse, le bailleur engagera sa responsabilité pénale en raison de la violation commise par les locataires des règles d'urbanisme et de constructions, car il est gardien de l'observation de ces règles en qualité de propriétaire titulaire du permis de construire conformément à ce qui est notamment prévu dans les articles 392, 400, 432 et 433 du code pénal.

Le Bailleur/propriétaire sera responsable pénalement de l'inobservation des règles de constructions et d'urbanisme, car étant propriétaire de l'Immeuble, il est tenu de surveiller les actions qui y sont menées et ne peut pour échapper à la responsabilité pénale en matière de non-respect des règles de constructions et d'urbanisme et encore moins en cas d'atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui résultant de l'inobservation des règles de constructions et de l'urbanisme.

Par ailleurs, les atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui engageront la responsabilité des locataires lorsqu'elles sont le résultat de l'utilisation par eux de biens sous leur garde : matériaux, matériels et équipements, notamment.

### **3.1.2 Dans le cadre de la responsabilité pénale du fait des atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui ?**

L'article 1<sup>er</sup> du code pénal dispose que : « *La loi pénale détermine et constitue en infractions les faits de l'homme qui, en raison du trouble social qu'ils provoquent, justifient l'application à leur auteur de peines ou de mesures de sûreté* ». Cela signifie que toute personne, physique ou morale, n'est responsable pénalement que de son propre fait. Autrement dit, lorsqu'une personne occasionne par son fait personnel un trouble à l'ordre public de quelque nature que ce soit, elle en est responsable pénalement.

Se pose la question de savoir si cette règle est applicable aux locataires dans l'Immeuble en cas de changement de l'affectation de l'Immeuble. En l'absence d'une règle différente prévue expressément par un texte légal, les locataires s'exposeraient à engager leur responsabilité pénale lorsqu'il résulte du changement d'affectation réalisés dans les locaux loués tendant à la préparation de ceux-ci en vue d'abriter des activités commerciales ou autres des atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui.

Les atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui sont sanctionnées pénalement selon ce qui est notamment prévu dans les articles 392, 400, 432 et 433 du code pénal.

### **3.2. Responsabilité civile des mandataires sociaux en cas de non-respect de l'affectation**

La loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée, prévoit plusieurs faits et agissements engageant la responsabilité civile des dirigeants et notamment en cas de violations des dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes, des violations des statuts, des fautes de gestion qui leur sont reprochées (Article 350 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée).

Aussi, les administrateurs, les membres du directoire ou du conseil de surveillance sont responsables, individuellement ou solidairement selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes dans leur gestion (Article 352 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée).

En ce qui concerne l'étendue de la responsabilité civile des mandataires sociaux :

- Il s'agit d'une responsabilité individuelle lorsque l'acte fondant la responsabilité est un acte commis individuellement par un dirigeant ;
- Il s'agit d'une responsabilité solidaire de tous les dirigeants lorsqu'il s'agit d'un acte commis collectivement par ces derniers.

La responsabilité des dirigeants peut être mise en œuvre par le biais d'une action en responsabilité civile individuelle ou collective en respectant le délai de prescription prévue par la loi. Quelle soit individuelle ou sociale, l'action en responsabilité civile s'éteint par une prescription de cinq ans.

- L'action en responsabilité peut être individuelle lorsque le préjudice résultant de l'action ou l'inaction des dirigeants, outre le fait qu'il affecte les intérêts de la société, porte atteinte à leurs intérêts individuels. Dans ce cas, l'action en réparation du dommage individuel ne peut être intentée que par l'actionnaire ayant subi le préjudice ou par son mandataire.
- Elle peut être sociale, lorsque le comportement reproché aux dirigeants est préjudiciable aux intérêts de la société. Dans ce cas, l'action en compensation du préjudice subi par la

société peut être exercée soit par un actionnaire, soit par un groupe d'actionnaires par l'intermédiaire d'un ou plusieurs parmi eux agissant comme mandataires.

En effet, outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les actionnaires peuvent, soit individuellement, soit en se groupant intenter l'action sociale en responsabilité contre les administrateurs, les membres du directoire ou du conseil de surveillance. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par la société, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués (Article 353 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée).

### **Conclusion**

Le Maroc a connu la promulgation d'une multitude de textes juridiques portant sur différents aspects liés à la construction, accompagnant en cela le rythme assez important de l'urbanisation du pays engendré par l'accroissement de la démographie et l'augmentation de la demande en logements. Aussi, le lancement des grands projets structurants et l'évolution des connaissances scientifiques et techniques, ont nécessité l'élaboration, l'adaptation, ou l'actualisation de nombreux règlements, lois et décrets. Les enjeux majeurs associés à la construction exigent un cadre juridique précis et clair qui doit être maîtrisé et appliqué par les différents intervenants dans l'acte de bâtir (Recueil de la Règlementation Technique relative à la Construction Tome 2 : Exécution et exploitation des bâtiments Edition 1 Version 2020).

Traditionnellement, les infractions en matière d'urbanisme concernent généralement le fait que des travaux soient réalisés sans autorisation ou en violation de l'autorisation obtenue.

Les problématiques en matière de construction ne s'arrêtent pas à la date d'obtention du permis de construire et du certificat de conformité, mais s'étendent naturellement à la préservation de la nature de la construction tout au long de son existence. Les constructeurs doivent être tenus responsables. Ils doivent mobiliser leur savoir-faire pour conserver le patrimoine commun de la nation et construire des villes qui incarnent sa civilisation.

Une économie basée sur le « retour de la croissance » a démontré ses limites. La reprise d'une telle économie ne répondra aux défis économiques actuels qu'en créant une nouvelle crise<sup>2</sup>.

La mise en place d'un cadre juridique adéquat s'avère donc particulièrement délicate, compte tenu de la réalité, des attentes du marché et de l'effort conséquent à fournir pour y parvenir. Toutefois, une bonne partie des problématiques, notamment en termes de transparence et de

---

<sup>2</sup> P. Crifo, M. Glachant, S. Hallegatte, E. Laurent, G. Raphael, « L'économie verte contre la crise : 30 propositions pour une France plus soutenable », Presse Universitaire de France, 2012, p. 2.



diligence à observer peuvent être anticipées. En la matière, comme pour d'autres activités du monde des affaires, il est souhaitable que les autorités compétentes produisent des recommandations pratiques.

Les problèmes posés par une urbanisation incontrôlée et anarchique sont multiples et pourraient constituer à moyen terme une réelle menace pour la cohésion nationale. Il y a certes la problématique de la loi qu'il faut adopter et faire respecter, ceci dit il faut aussi des réponses spécifiques et soutenues aux difficultés de la croissance démographique, d'exode rural, de logement, des ressources humaines et financières, des systèmes institutionnels et d'évaluation du rôle des opérateurs et des acteurs.

Le défi qui doit être relevé est celui de la construction sécurisée : la route est longue mais tout cela semble bien parti.



**ANNEXES : TABLEAU SYNTHETIQUE**



<b>Règles applicables</b>
Interdiction de procéder au changement d'affectation de toute construction qui a donné lieu à la délivrance du permis de construire et du permis d'habiter ou du certificat de conformité
Toutefois, le président du conseil communal peut, après accord de l'administration chargée de l'urbanisme, <u>autoriser un changement d'affectation après s'être assuré que ledit changement est conforme avec la vocation du secteur concerné et avec la conception de la construction et qu'il ne peut être cause de nuisance ni à l'égard des habitants ni des usagers des constructions avoisinantes.</u>
Lorsque les faits constatés sont constitutifs des interdictions <b><u>d'un détournement d'affectation de la construction en violation de la loi</u></b> , de la violation des règlements généraux ou communaux de construction, ou de la violation des règlements d'urbanisme le président du conseil communal dépose <b><u>plainte entre les mains du Procureur du Roi compétent aux fins d'engager les poursuites à l'encontre des contrevenants. Le wali ou gouverneur concerné en est informé</u></b>
Condition : absence de troubles graves aux règlements d'urbanisme ou de construction violés, le président du conseil communal <b><u>ordonne au contrevenant les mesures qui s'imposent pour faire cesser l'infraction dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours ni excéder 30 jours.</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Si à l'expiration de ce délai les faits constitutifs de l'infraction ont pris fin, les poursuites de ce chef sont abandonnées.</li> <li>➤ Si à l'expiration de ce délai le contrevenant n'a pas exécuté les ordres qui lui ont été notifiés, il est procédé comme il est prévu ci-avant. Le président du conseil communal informe les destinataires du procès-verbal et de la plainte des mesures qu'il a prises en application du présent article, des suites qui leur ont été réservées et du maintien ou du retrait de la plainte</li> </ul>
<b><u>Lorsque la construction n'est pas conforme à l'autorisation délivrée en ce qu'elle viole les hauteurs permises, (...) ou la destination de la construction</u></b> , le gouverneur peut, sur demande du président du conseil communal ou d'office, et après que la plainte visée ci-avant eut été déposée, <b><u>ordonner la destruction totale ou partielle des constructions irrégulières</u></b>



Sont considérés comme coauteurs des infractions à la présente loi et aux règlements généraux ou communaux d'urbanisme ou de construction, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur spécialisé ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.
Est puni d'une amende de 10.000 à 50.000 dirhams, quiconque édifie un bâtiment non conforme au permis qui lui a été délivré, et ce par la modification de la hauteur permise, des volumes et des implantations autorisées, ou de la surface à construire, ou de l'affectation de la construction
La responsabilité pénale du chef d'entreprise peut être engagée soit par la commission d'une infraction ou par l'omission.
La responsabilité pénale incombe au Directeur général et au Président du Conseil d'Administration dans leurs domaines respectifs de compétences.  Le PDG ou le DG en leur qualité de gestionnaires sont responsables civilement et pénalement des infractions aux dispositions législatives et réglementaires.  Les administrateurs ne sont responsables que s'ils ont contribué ou participé activement à la réalisation de l'infraction en votant par exemple une résolution ayant abouti à la réalisation de l'infraction
Le Bailleur/propriétaire sera responsable pénalement de l'inobservation des règles de constructions et d'urbanisme, car étant propriétaire de l'Immeuble, il est tenu de surveiller les actions qui y sont menées et ne peut pour échapper à la responsabilité pénale en matière de non-respect des règles de constructions et d'urbanisme et encore moins en cas d'atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui résultant de l'inobservation des règles de constructions et de l'urbanisme.
Les atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui engageront la responsabilité des locataires lorsqu'elles sont le résultat de l'utilisation par eux de biens sous leur garde : matériaux, matériels et équipements, notamment.  En l'absence d'une règle différente prévue expressément par un texte légal, les locataires s'exposeraient à engager leur responsabilité pénale lorsqu'il résulte du changement d'affectation réalisés dans les locaux loués tendant à la préparation de ceux-ci en vue d'abriter des activités commerciales ou autres des atteintes à l'intégrité corporelle ou à la vie d'autrui.



**Les administrateurs**, les membres du directoire ou du conseil de **surveillance sont responsables, individuellement ou solidairement selon le cas, envers la société ou envers les tiers**, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes, soit des violations des statuts, **soit des fautes dans leur gestion**.

**Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement**, les **actionnaires peuvent**, soit individuellement, soit en se groupant **intenter l'action sociale en responsabilité contre les administrateurs**, les membres du directoire ou du conseil de surveillance. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par la société, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages & Guides & Recueils

- François-Charles Bernard, Patrick Durand, Julia Garnier, Caroline Marrot, « Permis de construire et autorisations d'urbanisme ; Études préalables, délivrance, mise en œuvre ». Collection Pratique du droit, 2eme édition. Parution le 26/06/2019.
- Recueil de la Règlementation Technique relative à la Construction Tome 2 : Exécution et exploitation des bâtiments Edition 1 Version 2020. MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL, DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE - Habitat et Politique de la Ville - Secrétariat Général Direction de la Qualité et des Affaires Techniques.
- Guide auto construction 2020 : <http://www.mhvpv.gov.ma/wp-content/uploads/2021/11/Guide-Autoconstruction.pdf> dernière date de consultation : Novembre 2022

### Articles de presse et extraits de revues

- P. Crifo, M. Glachant, S. Hallegatte, E. Laurent, G. Raphael, « L'économie verte contre la crise : 30 propositions pour une France plus soutenable », Presse Universitaire de France, 2012.
- <https://48h.news/fr/urbanisme-au-maroc-des-sanctions-en-perspective-pour-des-presidents-de-communes/>
- <https://www.bladi.net/maroc-menaces-demolition-residences-luxueuses-domaine-public,94961.html>
- <https://www.avocats-paradis.fr/fr/actualites-juridiques/id-12-infraction-penale-etconsequences-penales-non-respect-regles-urbanisme>
- <https://fr.villedesale.ma/services-et-procedures/procedures/permis-de-construire/>
- [https://droit-urbanisme-et-amenagement.efc.fr/2015/04/10/quel-est-le-risque-penal-pour-les-constructeurs-en-matiere-durbanisme/#\\_ftn1](https://droit-urbanisme-et-amenagement.efc.fr/2015/04/10/quel-est-le-risque-penal-pour-les-constructeurs-en-matiere-durbanisme/#_ftn1)

## Références légales et réglementaires

- Loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), telle que 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, promulguée par dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 (25 août 2016)
- Loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ), telle que 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, promulguée par dahir n° 1-16-124 du 21 kaada 1437 (25 août 2016)
- Loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée.
- Code pénal marocain.
- Décret n° 2-18-577 du 8 chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application
- Arrêté conjoint de la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et du Ministre de l'Intérieur n° 337-20 du 25 jourmada I 1441 (21 janvier 2020) fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application
- Arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur, de la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et du Ministre de l'Industrie, du Commerce et de l'Economie Verte et Numérique n° 338-20 du 25 jourmada I 1441 (21 janvier 2020) portant mise en œuvre des procédures de la gestion dématérialisée relatives au dépôt et à l'instruction des demandes des autorisations, des permis d'habiter et des certificats de conformité et à leur délivrance
- Décret n° 2.19.409 du 9 safar 1441 (8 octobre 2019) relatif aux modalités de contrôle et de répression des infractions en matière d'urbanisme et de construction.



**Sites institutionnels marocains :**

- Procédures administratives se rapportant au logement et au foncier : <http://www.service-public.ma>
- Conservation foncière Droits d'enregistrement et taxes habitation : <https://portail.tax.gov.ma>
- Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville : <https://www.muat.gov.ma/>