

Rkia IDRISSE MONADI

Chercheuse en droit foncier

Le Droit de la Surélévation Entre les Règles Générales et les Textes Spéciaux



Année : 2024

Tables des matières

Sujet	Page
Introduction	3
Première partie: Le cadre juridique régissant le droit de la surélévation	13
Chapitre 1 : Les dispositions juridiques édictées au profit de la légalité des actes de surélévation	16
Section 1 : La protection du droit de la surélévation d'après le droit d'urbanisme	16
§ 1 : Les différentes règles d'urbanisme concernant la surélévation	17
A-les règles de gabarit relatives à la surélévation	19
1-les règles d'urbanisme relatives à la hauteur maximale des constructions	19
a-le cas de la hauteur plafond	19
b-le cas du prospect fonction de la largeur de voie	20
c-le cas de la hauteur moyenne des constructions de l'îlot	21
d-le cas du filet de couleur porté aux documents cartographiques	21
e-la hauteur d'une construction définie en nombres d'étages ou en mètres	22
f-l'implantation par rapport aux limites mitoyennes et fonds de parcelles	23
2-les règles d'implantation des constructions sur la parcelle	24
B-les règles de densité relatives à un projet de surélévation	25
§2 : Le permis de construire base de disposition matérielle de l'immeuble surélevé	27
A- la procédure de délivrance du permis de construire	27
B- le domaine d'application du permis de construire	31
Section 2 : La dérogation en matière d'urbanisme pour un projet de surélévation	34
§1 : La procédure de dérogation en urbanisme	34
A-la commission de dérogation	34
B-le dossier de demande de dérogation	36
§ 2 : La dérogation dans le milieu rural	36
A- la spécificité de la surélévation en milieu rural	37
B- la possibilité de déroger aux règles édictées	37

Chapitre 2 : Les dispositions juridiques régissant l'acte de la surélévation	38
Section 1 : L'établissement de l'acte de la surélévation	39
§1 : Les règles de fond régissant l'acte de surélévation	39
A- les conditions de fond de l'acte de surélévation	39
1-Le consentement et la capacité	39
a- Le consentement	39
b-La capacité	40
2-La cause et l'objet	41
a- La cause	41
b- L'objet	41
B- les conditions de forme de l'acte de surélévation : la formule authentique	42
a- L'établissement de l'acte de surélévation selon le notariat classique	44
b-L'établissement de l'acte de surélévation selon le notariat moderne	52
§ 2 : Les règles de procédure régissant l'acte de surélévation	55
A- l'enregistrement près de l'administration d'enregistrement et de timbre	55
B- l'inscription auprès de la conservation foncière	58
a-La procédure d'inscription du droit de houa et surélévation	60
b-Les effets découlant de l'inscription du droit de houa et surélévation	65
1-L'effet constitutif de l'inscription sur le titre foncier	66
	67
	67
2-L'opposabilité de l'inscription sur le titre foncier	69
Section 2 : L'exercice du droit de la surélévation	72
§1 : L'exercice du droit de la surélévation face à la propriété individuelle	72
A-le régime du dessus et du dessous	72
B-les effets juridiques du régime	79
§2 : L'exercice du droit de la surélévation face à la propriété collective	83
A-la surélévation en copropriété	83

B-la surélévation en mitoyenneté	92
C-la surélévation en indivision	96
Deuxième partie : Les limites et perspectives afférentes à la protection du droit de la surélévation	99
Chapitre 1 : les limites afférentes à la protection du droit de la surélévation	102
Section 1 : Les limites liées au droit de l'urbanisme	102
§ 1 : Limites liées à la sécurité du bâtiment surélevé	102
A-insuffisances d'ordre administratif et humain	102
B-insuffisances d'ordre juridique et législatif	104
§ 2 : La dérogation en matière de surélévation à l'épreuve de la pratique	106
A-là dérogation face au développement économique, urbanistique et environnemental	106
B-la procédure de dérogation d'après la pratique administrative	108
Section 2 : Les limites liées au droit foncier	110
§1 : Les limites de droit relatives à la surélévation	111
A-les limites liées aux actes juridiques	111
a- L'acte de partage et de préemption	111
1-L'acte de partage	111
2-L'acte de préemption	115
b-L'acte de donation	122
1-La possession effective et la possession matérielle avant la promulgation de la loi 39.08	125
2-Le dépôt en tant que possession effective après la promulgation de la loi 39.08	126
B-les limites liées aux actes de procédure	128
a-L'inscription du droit de la surélévation	128
1-La problématique d'inscription du droit de la surélévation	128
2-La transmission du droit de la surélévation par hérité et testament	141
b- La radiation du droit de la surélévation	152
1-Les causes d'extinction du droit de la surélévation	153
1.1-L'extinction par l'expiration de son délai	153
1.2-La destruction de la chose objet du droit de la surélévation	153

1.3-L'extinction de la surélévation par la consolidation	155
1.4-L'extinction de la surélévation par la renonciation de son titulaire	155
1.5-L'extinction du droit de surélévation par la mauvaise utilisation ou par la destruction	157
1.6-Le droit de la surélévation ne s'éteint pas par la mort de son titulaire	157
1.7-L'extinction de la surélévation par le Habous public	157
2-Les problématiques de la radiation judiciaire du droit de la surélévation	159
2.1-Le juge des référés et la radiation du droit de la surélévation	159
2.2-La compétence du juge des référés à la radiation de la prénotation portant sur le droit de la surélévation *	171
§2 : Les limites de fait relatives à la surélévation	176
A-la problématique de non mise à jour des titres fonciers	177
B-la régularisation des dossiers en suspens	178
Chapitre 2 : Les perspectives afférentes à la protection du droit de surélévation	180
Section 1 : Les perspectives liées au droit de l'urbanisme	180
§ 1 : Les perspectives liées à la sécurité du bâtiment surélevé	180
A-les sanctions administratives	181
B-les sanctions pénales	182
§ 2 : Les perspectives liées à l'urbanisme dérogatoire	183
A-recommandations à caractère d'urgence	183
B-recommandations liées à la régulation urbaine	185
Section 2 : Les perspectives liées au droit foncier	193
§ 1 : Les perspectives liées aux limites de droit	193
A-les perspectives d'ordre législatif	193
B-les perspectives relatives au régime foncier	195
§ 2 : Les perspectives d'ordre législatif	197
A-la prolongation du délai de la prénotation	197
B-l'adoption du caractère obligatoire d'immatriculation	197
§ 3 : Les perspectives liées aux limites de fait	198
A- les perspectives d'ordre administratif	199

B-les perspectives d'ordre pénal	200
Conclusion	202
Bibliographie	206
Résumé	224

- Le cadre juridique régissant le droit de la surélévation.
 - Les dispositions juridiques édictées au profit de la légalité des actes de surélévation.
 - Les dispositions juridiques régissant l'acte de la surélévation.
- Les limites et perspectives afférentes à la protection du droit de la surélévation.
 - Les limites afférentes à la protection du droit de la surélévation
 - Les perspectives afférentes à la protection du droit de surélévation.



9789920526289

دار الآفاق المغربية
للنشر والتوزيع

الدار البيضاء - المغرب
الهاتف : 212522-83-33-99
البريد الإلكتروني : daralafak@gmail.com
الوقع الرسمي : www.daralafak.com



Prix : 110.00 DH