

CHAPITRE I

DES DISPOSITION GENERALES

Section 1

Des définitions

ARTICLE 3

Il est entendu au sens de la présente loi par :

➤ **Construction :**

Toute opération d'édification d'un bâtiment et/ou d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat ou professionnel ;

➤ **Aménagement :**

Toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité y compris le traitement des espaces communs extérieurs;

➤ **Réfection :**

La remise en état ou la réparation des parties d'une construction ; elle concerne les corps d'état secondaires ;

➤ **Restauration immobilière :**

Toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée ;

➤ **Rénovation urbaine :**

Toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs ;

➤ **Réhabilitation :**

Toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation ;

➤ **Restructuration :**

elle peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier

par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

➤ **Confortement :**

Toute opération qui consiste à redonner à un immeuble sa solidité ou à adapter celle-ci à de nouvelles exigences réglementaires;

➤ **Projet immobilier :**

L'ensemble des activités relatives à la construction, l'aménagement, la réfection, la restauration, la rénovation, la réhabilitation, la restructuration et le confortement de constructions destinées à la vente et/ou à la location y compris l'aménagement de terrains destinés à recevoir des constructions;

➤ **Promotion immobilière :**

L'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncières et financières ainsi que le management de projets immobiliers;

➤ **Terrain à bâtir :**

Assiette foncière disposant de droits à construire et dotée des équipements nécessaires à sa viabilité;

➤ **Achèvement des travaux :**

La levée des réserves émises lors de la réception provisoire des travaux et la réparation des vices de construction constatés avant la réception définitive du projet immobilier;

➤ **Entrepreneur :**

Toute personne physique ou morale inscrite au registre de commerce au titre de l'activité de travaux de bâtiment en qualité d'artisan ou d'entreprise disposant de qualifications professionnelles;

➤ **promoteur immobilier :**

Est promoteur immobilier, au sens de la présente loi, toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et l'habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer;

➤ **Réception provisoire :**

Un procès-verbal élaboré et signé par le promoteur immobilier et l'entrepreneur à la fin des travaux.

Section 2

Des principes généraux

ARTICLE 4

Les promoteurs immobiliers agréés et immatriculés au registre de commerce sont autorisés à initier des projets immobiliers.

Nul ne peut se prétendre de la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément et n'est pas inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers dans les conditions et modalités définies par la présente loi.

ARTICLE 5

En matière de conception, d'aménagement et de construction, l'activité de promotion immobilière est régie par les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction fixées par la législation en vigueur ainsi que celles fixées par la présente loi.

Aucun projet immobilier ne peut être érigé en contradiction avec le contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés.

ARTICLE 6

Toute opération de restauration immobilière, de réhabilitation, de rénovation urbaine, de restructuration ou de confortement est soumise à une autorisation administrative préalable.

Tout engagement de travaux susvisés, sans l'obtention de l'autorisation administrative visée à l'alinéa ci-dessus, est interdit.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

ARTICLE 7

Sont exclues du champ d'application de la présente loi toutes les opérations portées aux édifices classés monuments historiques et ceux qui sont situés dans les limites des sites sauvegardés qui demeurent régies par la législation spécifique en la matière.

ARTICLE 8

Toute opération de rénovation urbaine doit viser l'esthétique du cadre bâti, l'amélioration du confort des utilisateurs et permettre sa mise en conformité aux normes urbanistiques en vigueur.

ARTICLE 9

La restauration immobilière, la rénovation urbaine, la réhabilitation, la restructuration ainsi que le confortement doivent être réalisés dans le respect des plans approuvés par les autorités habilitées.

ARTICLE 10

La conception du ou des bâtiments faisant l'objet d'extension d'un projet immobilier existant doit prendre en compte l'harmonie architecturale et urbanistique ainsi que le cadre esthétique par rapport à l'ensemble immobilier d'origine.

Dans ce cas, les projets peuvent bénéficier de l'aide de l'Etat.

ARTICLE 11

Ne peuvent être érigés que les projets immobiliers conformes aux plans d'urbanisme et disposant des actes et des autorisations préalables et requises par la législation et la réglementation en vigueur et notamment ceux :

La restauration immobilière, la rénovation urbaine, la réhabilitation, la restructuration ainsi que le confortement doivent être réalisés dans le respect des plans approuvés par les autorités habilitées.

qui respectent l'économie urbaine lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des parties urbanisées des villes.

ARTICLE 12

Les projets immobiliers conçus pour la vente ou la location doivent être initiés par des professionnels disposant d'un savoir-faire en la matière et de capacités financières suffisantes.

ARTICLE 13

En fonction de leur vocation et/ou de leur destination, les projets immobiliers peuvent être déclarés d'intérêt public.