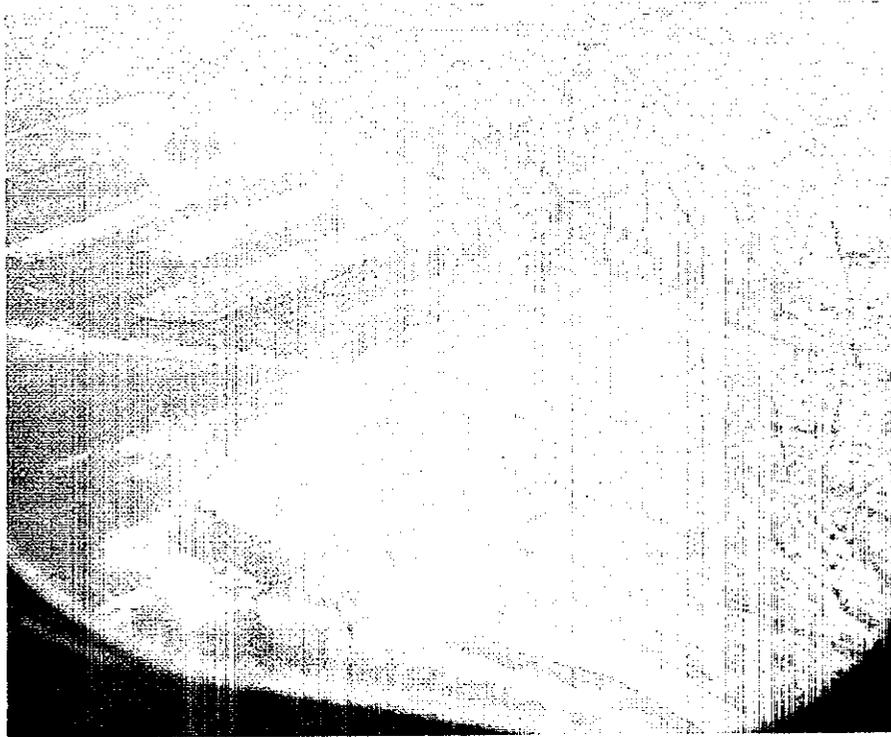


Le Permis d'habiter et le certificat de conformité



Ministère des Affaires Générales du Gouvernement
M.A.G.G.



TSG
The Services Group

SOMMAIRE

I Présentation :

- 1) Autorités compétentes.
- 2) Généralités.

II Le régime normal de délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

- 1) Cas spéciaux

I. PRESENTATION

1) Autorités compétentes :

- **Commune Urbaine d'Agadir**
- **Service de l'Urbanisme**

2) Généralités :

Lorsqu'une construction vient à être achevée, le propriétaire n'a pas le droit de l'utiliser pour un usage soit industriel commercial ou touristique, ni de l'habiter s'il n'obtient au préalable :

Un permis d'habiter si la construction est destinée à l'habitation ;

Un certificat de conformité si la construction est destinée à un autre usage que l'habitation.

Ces deux pièces sont obtenues auprès de l'administration communale après que l'intéressé en ait fait la demande.

Celle-ci déclenche une procédure de vérification diligentée par les services spécialisés et qui aboutit soit à l'octroi soit au refus du permis en question.

II) Le régime normal de délivrance du permis d'habiter
Certificat de conformité

La procédure d'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité est engagée par le propriétaire qui en fait la demande auprès du Président de la Commune qui a délivré le permis de construire.

La demande, qui vaut également déclaration d'achèvement des travaux, consiste en un écrit signé et daté par le propriétaire.

Elle porte les mentions relatives à l'identification du requérant et de la construction. Une copie du permis de construire est jointe à cette demande.

La réception de la demande déclenche une procédure de vérification initiée par les services techniques de la Commune.

Une commission composée des représentants des services suivants :

- Service du plan ;
- Bureau d'hygiène ;
- Service de la voirie et de l'assainissement.

L'inspection de la protection civile est chargée de constater l'achèvement des travaux, et leur conformité aux plans autorisés "Ne varietur" ainsi que l'exécution des raccordements aux réseaux divers, dans les normes exigées en la matière.

Les travaux de la commission sont sanctionnés par un procès-verbal de récolement qui dresse un constat des travaux, assorti des avis de chacun des agents, membres de la commission.

- Il est paraphé par tous les membres de la commission ;
- Porte la mention de contrôle de l'acquittement de taxes;
- Le chef de service du plan y appose également son avis final.

C'est sur la base de ce P.V. de récolement que le président du conseil communal délivre ou refuse le permis d'habiter et le certificat de conformité.

Le refus du permis d'habiter ou du certificat de conformité doit être notifié, par écrit, à l'intéressé et préciser les motifs du refus.

1) Les cas spéciaux :

A côté du régime général habituellement utilisé pour la délivrance au permis d'habiter ou du certificat de conformité, il existe des particularités tant au niveau de la procédure, qu'au niveau des conditions de délivrance de ces documents. Ainsi :

L'article 55 de la loi n° 12-90 précise qu'en cas de direction des travaux de construction par un architecte, une attestation de ce dernier pourra éventuellement valoir récolement.

En vertu de cette disposition, le président du conseil communal pourra donc, le cas échéant, se baser sur l'attestation de fin de travaux de l'architecte, pour délivrer le permis d'habiter ou le certificat de conformité.

En fait, cette éventualité n'est utilisée que rarement par certains présidents de conseils communaux et notamment lorsque leurs communes ne disposent pas de moyens humains suffisants pour accomplir le travail de récolement eux-mêmes.

Le requérant du permis d'habiter ou du certificat de conformité a un droit de recours, en cas de silence de la commune ou de refus de celle-ci.

Ce recours est ouvert, au bout du délai d'un mois à partir de la date de déclaration d'achèvement des travaux, auprès de l'autorité locale compétente.

Celle-ci peut être sollicitée afin de se substituer au président du conseil communal défaillant en vertu des dispositions de l'article 49 de la charte communale en vigueur.

Lorsque la construction est soumise à l'obligation d'installation de lignes de télécommunications et à leur raccordement au réseau général des télécommunications publiques, le permis d'habiter ou le certificat de conformité ne peuvent être délivrés qu'après vérification de l'existence de ces lignes.

La vérification est effectuée par les services compétents des télécommunications indépendamment de la commission qui procède au récolement des travaux de construction.

En effet, le président de la commune est tenu d'informer les services des télécommunications de la date d'achèvement des travaux.

Ceux-ci ont un délai de un mois pour procéder à la vérification les concernant. Passé ce délai, celle-ci est réputée favorable.

Dans le cas d'un lotissement où des constructions ont été édifiées par le lotisseur lui-même, le permis d'habiter ou le certificat de conformité ne peuvent être délivrés qu'après la réception provisoire dudit lotissement (cf. guide sur le permis de lotir)

le permis d'habiter ou le certificat de conformité sont délivrés pour un usage précis de la construction

Toute autre affectation ultérieure du bâtiment à un autre usage que celui auquel il est destiné est interdit.

Cette règle n'admet la dérogation qu'exceptionnellement et notamment lorsque le changement envisagé est conforme à la vocation du secteur, à la conception de la construction et qu'il ne peut être causé de nuisance aux tiers concernés.

En tout état de cause une autorisation de changement d'affectation est nécessaire. Elle émane du président du conseil communal après accord de l'administration chargée de l'urbanisme.

En pratique, la demande de changement d'affectation est appuyée par une autorisation du syndic, en cas de copropriété, ou un accord de voisins, en cas de bâtiment individuel, manifestant sans équivoque, leur acceptation de la ré affectation de la construction en question.

Le permis d'habiter et le certificat de conformité sont des actes administratifs unilatéraux et individuels et soumis, à ce titre, au contrôle de la justice et peuvent faire l'objet d'un contentieux administratif à l'instar du permis de construire ou du permis de lotir.

Recours en annulation ou recours en réparation de préjudice sont possibles aussi bien par les bénéficiaires que par les tiers intéressés.